

# Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

## 1. Festsetzungen für die schraffierten Flächen

Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (östlich der Adolf-Vorwerk-Straße) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind Grundstückseinfriedungen sowie Wege- /Treppenanlagen und hierfür erforderliche Stützmauern.

## 2. Festsetzungen für die reinen Wohngebiete

### 2.1

Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den Fußnoten 1 bis 4 bezeichneten reinen Wohngebiete (WR):

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.2

Festsetzungen für die in der Zeichnung mit der Fußnote 1 bezeichneten reinen Wohngebiete (WR):

Je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 2.3

Festsetzungen für die in der Zeichnung mit der Fußnote 2 bezeichneten reinen Wohngebiete (WR):

Je 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 2.4

Festsetzungen für die in der Zeichnung mit der Fußnote 3 bezeichneten reinen Wohngebiete (WR):

Je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 2.5

Festsetzungen für die in der Zeichnung mit der Fußnote 4 bezeichneten reinen Wohngebiete (WR):

Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 2.6

Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Bei Baumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den angegeben nächstgelegenen straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## 2.7

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen, Vorbauten, Erker und Terrassen etc. um bis zu 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

## 3. Grünbelange

### Festsetzung

Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume sind nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Anzupflanzen sind: Acer platanoides `Cleveland`, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen und Stammumfang von 14 - 16 cm.

### 3.2 Festsetzung

Ergänzende Regelung zur Festsetzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Sollte einer der Bäume beseitigt werden, ist in Abstimmung mit R 106.13 (Umweltbelange in der Planung) eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 4. Kennzeichnung - Verdacht auf Bombenblindgänger

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet.

Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

## 5. Hinweis auf verfüllte Bombentrichter

Im Bebauungsplangebiet befinden sich 5 bereits 1945 verfüllte Bombentrichter. Betroffen sind die Grundstücke Wittelsbacher Straße 39, 41, 44 sowie das Flurstück 291 in Flur 214.

## 6. Hinweis auf Denkmalwürdigkeit

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem LVR (Amt für Denkmalpflege im Rheinland) am 23.06.2010 wurde festgestellt, dass vorbehaltlich einer Innenbesichtigung für einige Gebäude die Tatbestandsvoraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes vorliegen. Es handelt sich hierbei um die Gebäude Adolf-Vorwerkstraße 25, 29, 31, 33, 18, 22, 24, 32 sowie Hohenstaufenstraße 20,26 und Sachsenstraße 13.

## 7. Lärmvorbelastung

Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Wettiner Straße und Wittelsbacher Straße ist durch die Tennisplatzanlage lärmvorbelastet.